

Kualitas dan Pola Pemakaian Ruang Terbuka Luar Rumah Susun Sewa Sederhana Cingised

Studi Kasus : Rumah Susun Sederhana Sewa Cingised – Jalan Cingised No. 125, Arcamanik, Bandung, Jawa Barat.

DEWI PARLIANA, RISMA DWININDITIA, MUHAMMAD RIDHWAN ABDULLAH, ESTHER LINDA ARIYANI.

Jurusan Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan – Institut Teknologi Nasional Bandung

dewipar@gmail.com

ABSTRAK

Peningkatan jumlah penduduk yang pesat menjadikan kebutuhan tempat tinggal semakin meningkat namun kesediaan lahan yang terbatas menyebabkan urbanisasi dari luar kawasan perkotaan. Oleh sebab itu bentuk hunian vertikal merupakan salah satu solusi untuk melakukan efisiensi lahan pemukiman di kawasan perkotaan. Selain dalam bentuk penyediaan bentuk fisik bangunan rumah susun, diperlukan penyediaan ruang yang dapat menjadi tempat untuk menghubungkan penghuni dalam berinteraksi berupa ruang terbuka yang terbentuk karena adanya kebutuhan tempat untuk bertemu, berkomunikasi, dan bermain. Dimana peraturan mengenai Ruang terbuka ini tercantum dalam Undang-Undang RI no.26 tahun 2007 mengenai Penataan Ruang serta SNI 03-7013-2004 mengenai kualitas ruang. Sebagai wahana interaksi sosial, ruang terbuka diharapkan dapat menghubungkan seluruh anggota masyarakat tanpa membedakan latar belakang sosial, ekonomi, dan budaya. Aktivitas yang terjadi pada ruang terbuka dapat menjelaskan seberapa pesat dinamika kehidupan sosial masyarakat. Tujuan penelitian ini untuk mengamati kualitas, kuantitas dan pola pemakaian penghuni terhadap ruang terbuka di rumah susun. Untuk mendapatkan tujuan tersebut Metodologi yang digunakan adalah metode deskriptif, analitis, komparatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemanfaatan ruang terbuka cenderung digunakan oleh orang tua dan anak – anak pada pagi dan sore hari, dengan aktivitas yang dilakukan adalah bercengkrama dan bermain.

Kata Kunci: rumah susun, ruang terbuka, aktifitas

ABSTRACT

The rapid increase in population makes ever increasing needs a place to stay but the willingness of a limited land led to urbanization from outside the urban areas, therefore forms a vertical residential is one solution to perform efficiency of land settlements in urban areas. Other than in the form of the provision of the physical form of the building rises, required the provision of a room can be a place to connect residents in interacting in the form of open space that is formed due to the need for a place to meet, to communication and play. Which the rules on this are contained in the open space Undang Undang RI No. 26 of 2007 concerning Spatial and SNI 03-

2013-2004 regarding the quality of the space. As a vehicle of social interaction, open space is expected to connect all members of the community without differentiating the background of social, economic, and cultural. Activities that occur on the open space could explain how rapidly the dynamics of the social life of the community. The purpose of this research was to observe the quality, quantity and usage patterns of residents towards the open spaces in the flats. To obtain these objectives methodology used is the method descriptive, comparative, analitive. The results showed that the utilization of open spaces tend to be used by parents and children in the morning and afternoon, with activity that is for gather and play.

Keywords: *flats, open spaces, activities*

1. PENDAHULUAN

Rumah susun merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertical, dan merupakan satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. (Berdasarkan UU No. 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman). Dari pemaparan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa Rusunawa adalah singkatan dari rumah susun sederhana sewa yaitu bangunan bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan tempat hunian yang memiliki wc dan dapur yang menyatu dengan cara membayar sewa tiap bulannya kepada pengembangnya.

Konsep ruang terbuka secara normatif seringkali didefinisikan sebagai suatu area kehidupan sosial, di mana orang dapat berkumpul bersama, dan secara bebas mengidentifikasi serta mendiskusikan berbagai bentuk permasalahan sosial.

Keberadaan Ruang terbuka (*open spaces*) merupakan suatu kebutuhan yang harus direncanakan karena besarnya kebutuhan akan tempat-tempat pertemuan dan aktivitas bersama di udara terbuka, dimana ruang terbuka merupakan ruang yang berfungsi sebagai tempat bermain aktif untuk anak-anak dan dewasa, tempat bersantai pasif untuk orang dewasa, dan sebagai area konservasi lingkungan hijau.

Pemilihan ruang terbuka sebagai inti pembahasan dikarenakan ruang terbuka merupakan elemen penting dalam arsitektur tetapi seringkali penghuni rumah susun kurang merasakan manfaat dari ruang terbuka yang telah disediakan, karena masyarakat tidak terlalu memahami fungsi ruang terbuka, maka dari itu ruang terbuka seringkali tidak optimal dalam pemakaiannya.

Mengambil studi kasus mengenai kualitas dan pola pemakaian ruang terbuka yang telah tersedia/disiapkan di rumah susun kepada masyarakat rumah susun, dengan isi substansi ruang terbuka yang diteliti adalah elemen *Hardscape* dan *Softscape*.

2. METODOLOGI

Pembahasan difokuskan pada elemen *softscape* dan elemen *hardscape* yang terdapat di Rumah Susun Sewa Cingised. Aspek yang dikaji meliputi penggunaan dan kualitas ruang terbuka yang telah tersedia. Metodologi Pendekatan yang digunakan adalah paradigma rasionalistik dengan metode deskriptif analisis dan deskriptif komparatif, yaitu dengan menganalisis keadaan ruang terbuka bagian *softscape* dan *hardscape* yang sudah ada, waktu pemakaian ruang terbuka oleh para penghuni rumah susun sewa cingised, aktivitas yang terjadi di ruang terbuka, dan pengelolaan terhadap ruang terbuka yang ada lalu selanjutnya membandingkan antara kondisi

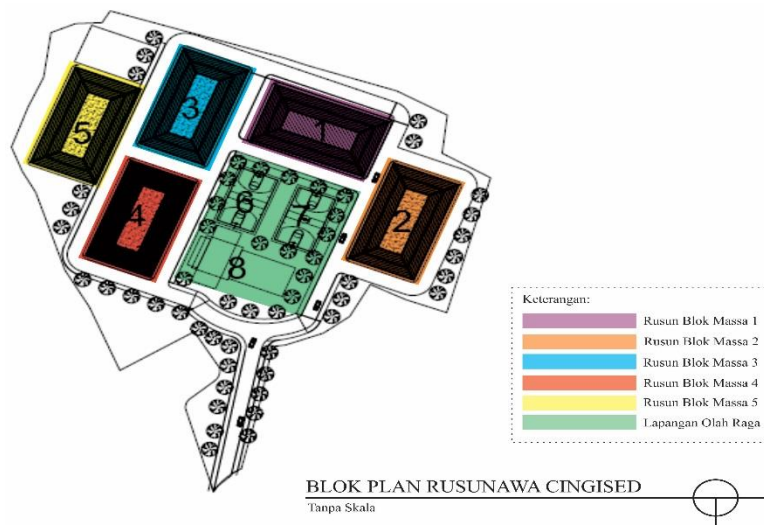
faktual dengan regulasi atau referensi yang berkaitan dengan standar ruang terbuka yang seharusnya ada di rumah susun. Mengangkat studi kasus mengenai ruang terbuka di Rumah Susun Sederhana Sewa Cingised, karena sebagai wahana interaksi sosial, **ruang terbuka** diharapkan dapat mempertautkan seluruh anggota masyarakat tanpa membedakan latar belakang sosial, ekonomi, dan budaya. Selain itu juga karena kurangnya perhatian dari penghuni itu sendiri terhadap masalah tersebut, sehingga menghasilkan kualitas ruang terbuka yang kurang baik. Meliputi Tahap Persiapan, Tahap Pendahuluan, Tahap Pengumpulan Data, Tahap Pengolahan Data, Tahap Analisis

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis pola pemakaian ruang terbuka berdasarkan acuan pada Undang-undang Republik Indonesia No. 26 Tahun 2007 yang mengatakan bahwa luas ruang terbuka/ ruang terbuka hijau haruslah 30% dari luas lahan.

Maka dapat disimpulkan bahwa jika mengacu pada Undang-Undang Tata Ruang Republik Indonesia No. 26 Tahun 2007 yang mengatakan bahwa luas ruang terbuka/ ruang terbuka hijau adalah 30% dari luas lahan dengan proporsi berdasarkan kepemilikan adalah 20% milik publik dan 10 % milik privat, maka ternyata keberadaan ruang terbuka/ ruang terbuka hijau di rumah susun sewa sederhana Cingised memenuhi standar karena luas ruang terbuka/ ruang terbuka hijau yang ada berada di atas 30% dari luas lahan.

Sedangkan keadaan eksisting untuk bentuk ruang terbuka/ ruang terbuka hijau yang ada pada rumah susun sewa sederhana Cingised berbeda dengan perencanaan awal yang dilakukan oleh konsultan perancangannya, serta kondisi eksisting ruang terbuka/ ruang terbuka hijau yang ada tampak terbengkalai dan kurang terawat, hal ini dimungkinkan karena kurangnya pemeliharaan dari pengelola dan penghuni lingkungan rumah susun yang tidak terlalu peduli dengan lingkungan sekitarnya.

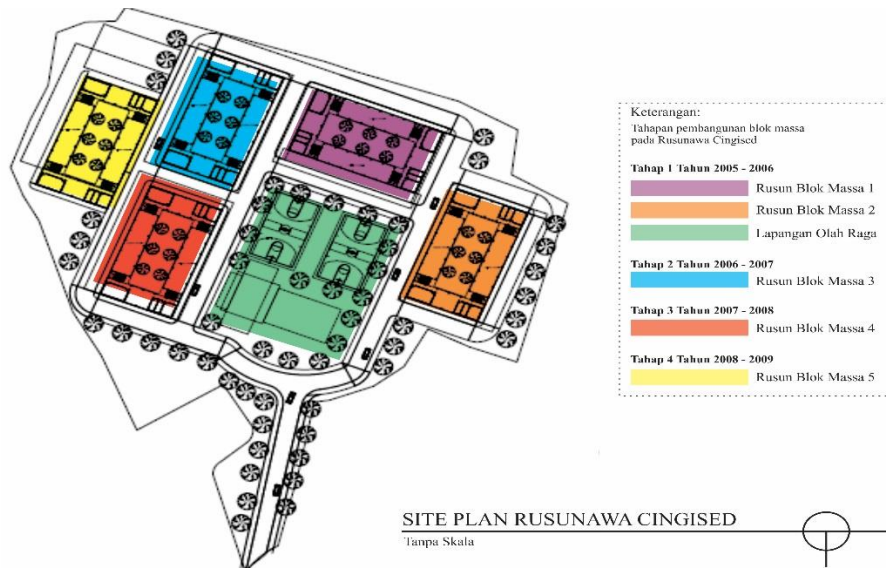


Gambar 3.1 Blok Plan Rusunawa Cingised

Sumber: Dokumentasi Pribadi Tahun 2016 (Redraw Blok Plan Rusunawa Cingised)

Dari gambar block plan tersebut dapat dilihat bahwa seluruh blok yang ada di rusun sewa cingised berorientasi ke arah lapangan yang berada di tengah tengah.

Kawasan rumah susun sewa sederhana Cingised merupakan wilayah pemukiman vertical yang tumbuh secara direncanakan sejak awal dengan 5 blok massa di dalamnya. Total lahan seluas 26.000 m². Secara garis besar dapat diklasifikasikan ke dalam 4 katagori lahan mencakup: (1) ruang terbuka berupa pedestrian pejalan kaki seluas 4.615 m² atau 17.75% dari luas lahan; (2) ruang terbuka tanpa perkerasan seluas 7.613 m² atau 29.2% dari luas lahan; (3) ruang terbuka berupa jalur sirkulasi kendaraan dengan perkerasan seluas 5.967 atau 22.95% dari luas lahan; (4) area blok massa hunian pemukiman dengan innercourt di dalamnya seluas 7.845 m² atau 30.1% dari luas lahan.



Gambar 3.2 Site Plan Rusunawa Cingised

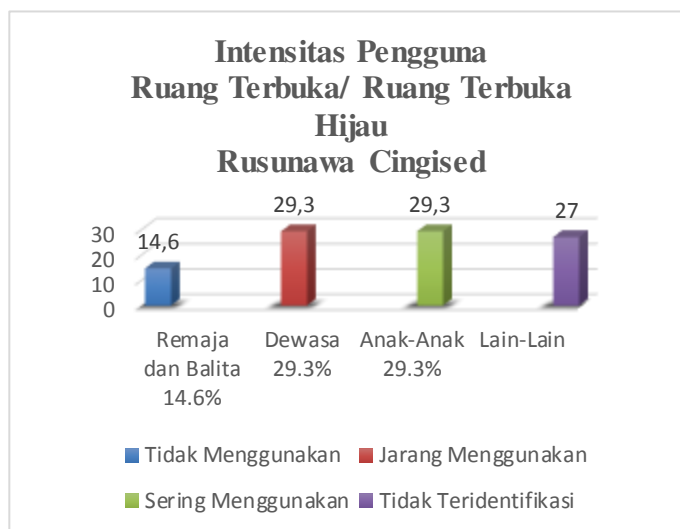
Sumber: Dokumentasi Pribadi Tahun 2016 (Redraw Blok Plan Rusunawa Cingised)

Berdasarkan peraturan pekerjaan umum nomer 05/PRT/M/2008 tentang pedoman penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka/ ruang terbuka hijau di kawasan Rusunawa cingised, setiap ruang wilayah dalam berbagai tingkatan, perlu menyediakan ruang terbuka dengan standar 20 m²/jiwa. Pada kasus di kawasan Rusunawa cingised dengan jumlah penghuni/ penduduk ± 1.932 jiwa, maka jumlah area ruang terbuka/ ruang terbuka hijau yang perlu disediakan adalah $20 \text{ m}^2/\text{jiwa} \times 1.932 \text{ jiwa} = 38.640 \text{ m}^2/\text{jiwa}$. Jumlah ini lebih besar dari luas ruang terbuka/ ruang terbuka hijau yang ada dengan luasan 19.540 m²/ jiwa, sehingga dari sisi luas area yang ada tidak memenuhi syarat sebagai ruang terbuka/ ruang terbuka hijau untuk melayani kawasan RW. Dan apabila dibandingkan dengan hasil Luas ruang terbuka/ ruang terbuka hijau Rusunawa Cingised berdasarkan Presentase luas ruang terbuka/ ruang terbuka hijau sesuai Undang-Undang Tata Ruang Nomor 26 Tahun 2007, yang mensyaratkan luas ruang terbuka/ ruang terbuka hijau minimal 30% dari total luas lahan, maka presentase Rusunawa Cingised telah memenuhi persyaratan, karena saat ini persentasenya adalah 75.1% dari total luas lahan, dengan proporsi 1.345 m² atau sekitar 6.88% ruang terbuka/ ruang terbuka hijau milik privat dan seluas 18.195 m² atau 23.12% merupakan ruang terbuka/ ruang terbuka hijau umum.

Apabila merujuk berdasarkan Dirjen Penataan Ruang Departemen Pekerjaan Umum (2006) dikatakan bahwa penentuan luas ruang terbuka/ ruang terbuka hijau juga dapat diperhitungkan berdasarkan jumlah penduduk, dimana luas ruang terbuka/ ruang terbuka hijau di lingkungan pemukiman untuk bermain dan berolah raga adalah 0,5 m²/ jiwa. maka dapat disimpulkan bahwa Rumah Susun Sewa Sederhana Cingised masih mempunyai ruang terbuka/ ruang terbuka hijau

yang cukup sesuai dengan perhitungan ruang terbuka/ ruang terbuka hijau berdasarkan jumlah penghuni pada Rumah Susun Sewa Sederhana Cingised.

Selain itu juga wawancara dilakukan untuk memperoleh data mengenai pola pemakaian pada ruang terbuka/ ruang terbuka hijau, aktivitas yang dilakukan dan waktu yang biasanya digunakan pada area ruang terbuka/ ruang terbuka hijau. Dan diperoleh hasil sebagai berikut remaja dan balita 14.6%, Dewasa 29.3 %, Anak-anak 29.3 %, Dll.



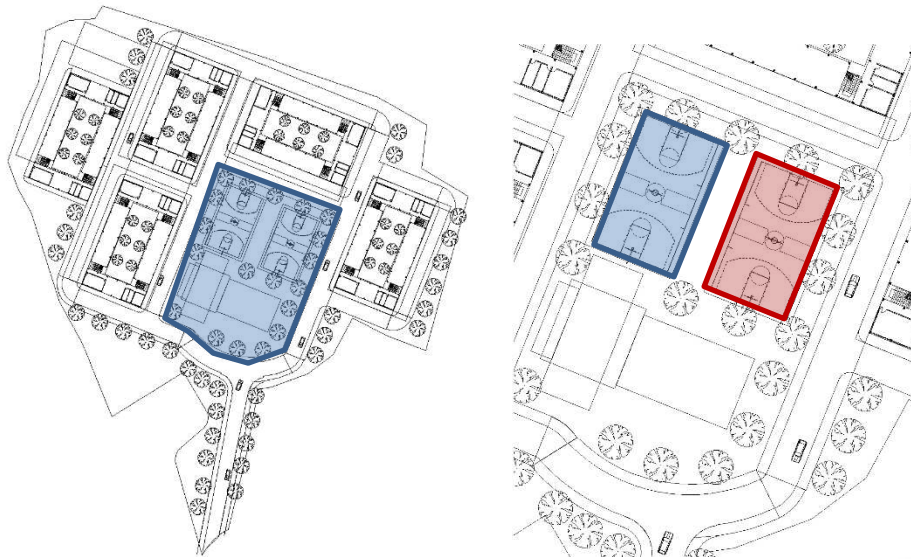
Gambar 3.3 Pengguna ruang terbuka/ ruang terbuka hijau Rusunawa

Sumber: Dokumentasi pribadi penelitian seminar arsitektur Itenas tahun 2016

Pengguna rumah susun sewa sederhana Cingised pada umumnya terdiri dari 3 golongan yaitu Orang tua (bapak dan ibu), Remaja dan Anak – anak, dimana pengguna terbesar pada rumah susun sewa sederhana Cingised adalah anak-anak, pengguna kedua terbesar adalah orang tua dan pengguna terakhir adalah remaja serta sisanya tidak dapat teridentifikasi.

Untuk analisis ruang terbuka berdasarkan isi substansi dan usia, analisis pada lapangan 1 (rumput) dan lapangan 2 (beton), pada awalnya konsultan perencana melakukan desain awal berupa tersedianya 2 lapangan dengan dua material yang berbeda yaitu material perkerasan beton dan rumput. Menurut hasil wawancara dengan staf UPT rumah susun sewa Cingised bahwa akan dilakukan pengembangan, pemeliharaan dan perbaikan lapangan rumput menjadi lapangan mini soccer dengan material rumput sintetis.

Pada tahap perencanaan konsultan perencana, pada awalnya lapangan beton ini akan dibangun fungsi fasilitas sosial berupa bangunan sederhana. Pola Pemakaian digunakan untuk kekuatan harian dan tahunan. Pengguna dewasa dan anak – Anak. Keadaan Eksisting lapangan rumput hanya dipakai pada sore hari ketika anak-anak penghuni di rusun cingised pulang dari sekolah. Lapangan hanya digunakan oleh anak kecil dan remaja. Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan diketahui bahwa ruang terbuka tersebut kurang manfaatnya oleh masyarakat rumah susun sewa cingised dikarenakan kondisinya yang kurang nyaman dan tidak terawat dan juga angin yang terlalu besar di lapangan membuat masyarakat semakin enggan untuk menggunakan lapangan tersebut. Keinginan Penghuni disediakan lapangan tertutup(indoor). Lapangan yang terawat dan nyaman.



Gambar 3.4 Kondisi Lapangan Beton

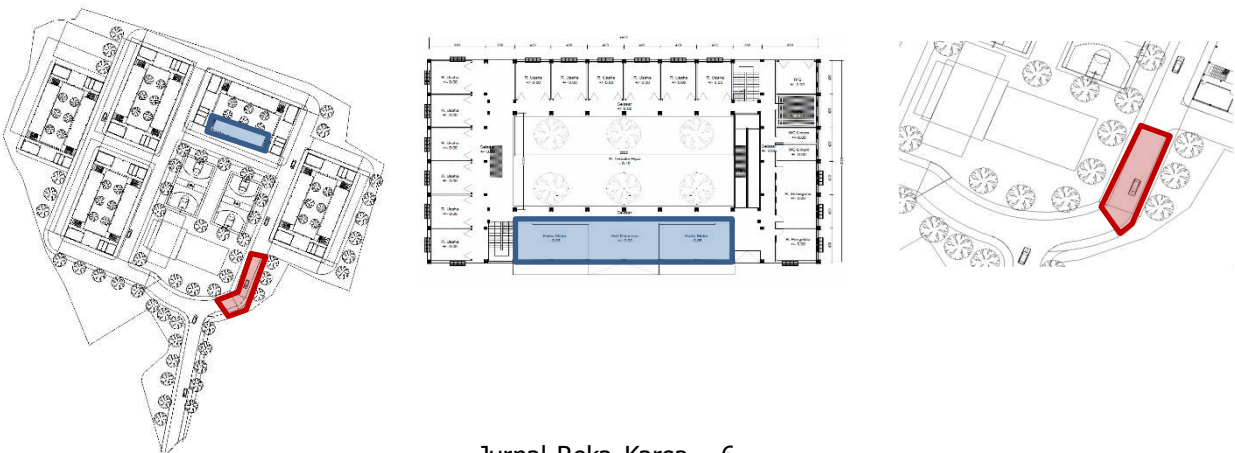


Gambar 3.5 Kondisi Lapangan Rumput

Sumber: Dokumentasi pribadi penelitian seminar arsitektur Itenas tahun 2016

■ Lapangan Rumput ■ Lapangan Beton

Analisis tempat parkir Pada awalnya konsultan perencana menempatkan area parkir kendaraan roda dua di lantai dasar pada setiap masa bangunan dengan asumsi satu hunian dengan satu kendaraan maka di dapatkan jumlah parkir sebanyak ± 100 kendaraan bermotor. Pola Pemakaian digunakan untuk kekuatan harian. Pengguna dewasa dan remaja. Keadaan eksisting tempat parkir yang ada di rumah susun sewa cingised berada di lantai dasar bangunan. Pada beberapa blok lantai dasar digunakan juga sebagai sarana pendidikan dan sarana ekonomi. Pada kenyataan nya tempat parkir menampung sebanyak ± 192 kendaraan roda dua. Keinginan Penghuni sudah memenuhi kebutuhan para penghuni.





Gambar 3.6 Kondisi Parkiran Mobil

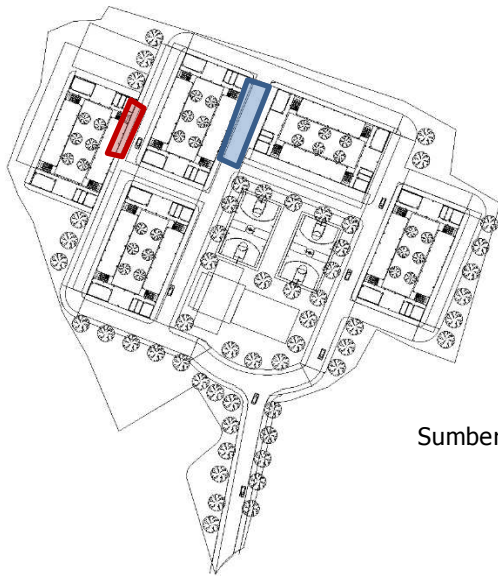


Gambar 3.7 Kondisi Parkiran Motor

Sumber: Dokumentasi pribadi penelitian seminar arsitektur Itenas tahun 2016

Analisis ruang antar massa, ruang antar masa yang direncanakan berupa jalur sirkulasi kendaraan dilengkapi dengan taman taman kecil yang memiliki pepohonan yang rindang.

Pola Pemakaian Digunakan untuk kekuatan harian. Keadaan eksisting Terdapat ruang antar masa berupa sirkulasi kendaraan dan ruang terbuka hijau seperti taman, tetapi tidak digunakan sebagaimana mestinya. Taman kecil yang seharusnya ditanami pepohonan pada saat ini digunakan sebagai ternak dan kebun serta sebagai pembuangan limbah rumah tangga, sehingga ruang antar masa menjadi kurang indah. Keinginan Penghuni ruang antar masa yang dapat di manfaatkan sebagai penunjang ekonomi masyarakat cingised.



Gambar 3.8 Kondisi Ruang Antar Masa Blok 1 dan Blok 3

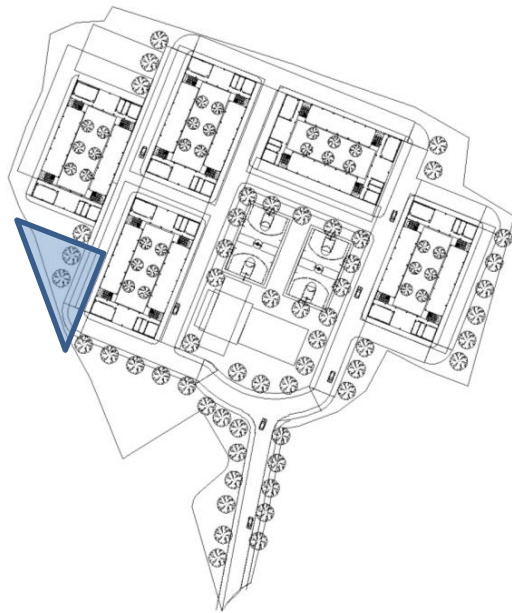


Gambar 3.9 Kondisi Ruang Antar Masa Blok 3 dan Blok 5

Sumber: Dokumentasi pribadi penelitian seminar arsitektur Itenas tahun 2016

- Ruang Antar Masa Blok 1 dan Blok 3
- Ruang Antar Masa Blok 3 dan Blok 5

Analisis taman Pada perencanaan awal taman taman yang ada di rumah susun cingised akan dijadikan sebagai ruang komunal yang di dalam nya akan terbapat beberapa gazebo. Dan untuk pengembangan berikutnya taman taman yang ada di tiap masa akan dibuat menjadi taman tematik. Pola Pemakaian digunakan untuk kekuatan harian. Keadaan eksisting terdapat taman taman kecil di kawasan rumah susun sewa cingised, tetapi kondisinya kurang terawat. Sehingga keadaan tersebut membuat taman menjadi kumuh tidak terawat dan dijadikan sebagai kebun dan ternak. Keinginan Penghuni terdapat lampu taman, terdapat bangku tama, terdapat ruang komunal.



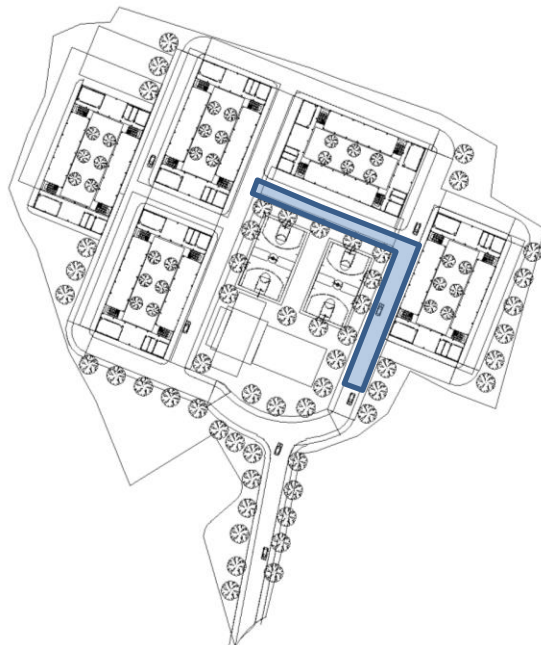
Taman di Area Blok 5



Gambar 3.10 Kondisi Taman di Area Blok

Sumber: Dokumentasi pribadi penelitian seminar arsitektur Itenas tahun 2016

Analisis jalur sirkulasi kendaraan pada perencanaan awal jalur sirkulasi hanya di peruntukan untuk kendaraan roda dua saja baik jalan primer maupun jalan sekunder. Pola Pemakaian digunakan untuk kekuatan harian. Keadaan eksisting terdapat jalur sirkulasi kendaraan yang terbagi atas jalan primer yang mengelilingi ruang terbuka (lapangan) dan jalan sekunder yang mengarahkan pada aetisp massa bangunan.



Sirkulasi Kendaraan



Gambar 3.11 Kondisi Sirkulasi Kendaraan

Sumber: Dokumentasi pribadi penelitian seminar arsitektur Itenas tahun 2016

Pada awal perencanaan nya pedestrian dibuat sangat nyaman untuk para penguni rumah susun sewa cingised. Pedestrian dibuat teduh dengan adanya pepohonan rindang yang ditanam di

pinggiran pedestrian. Pada kenyataan nya pedestrian di sekitar rumah susun sewa cingised ada beberapa yang memiliki kondisi yang kurang baik. Terasa gersang dan panas apabila penghuni rumah susun melewati pedestrian pada siang hari dikarenakan kurang adanya pepohonan yang menjadi peneduh.



Sumber: Dokumentasi pribadi penelitian seminar arsitektur Itenas tahun 2016

Sedangkan analisis kualitas ruang terbuka pada rumah susun sewa cingised, analisis mengenai lapangan 1 (rumput) dan lapangan 2 (beton) Untuk Ukuran masing – masing lapangan 1 (rumput) dan lapangan 2 (beton) pada rusun cingised seluas 1.486 m². Kondisi lapangan rumput ini tidak terawat, tidak ada penanganan khusus, tidak memakai material khusus untuk kegiatan olahraga. selain itu lapangan rumput ini hanya ditumbuhi tanaman seadanya dan terkesan tidak direncanakan. Material yang dipakai untuk lapangan rumput ini hanya menggunakan tanah dan ditanami rumput dan rumput liar. Material yang dipakai untuk lapangan beton ini hanya menggunakan coran semen yang di pleser dengan coran tidak terlalu tebal. Untuk lapangan ini sudah memenuhi standar yang telah diatur dilihat dari luasan dan tetapi untuk kondisi lapangan tidak memenuhi karena sering tergenang air.



Gambar 3.13 Lapangan Rumput dan Material

Sumber: Dokumentasi pribadi penelitian seminar arsitektur Itenas tahun 2016



Gambar 3.14 Lapangan Beton dan Material

Sumber: Dokumentasi pribadi penelitian seminar arsitektur Itenas tahun 2016

Analisis mengenai pedestrian yaitu ukuran pedestrian yang ada di rumah susun sewa sederhana cingised sebesar 2m. Kondisi pedestrian di rumah susun sewa sederhana cingised ini kurang terawat, terlihat jarang dibersihkan, sehingga tumbuh rumput rumput disela sela pedestrian. Terdapat pula batu besar disalah satu pedestrian yang menyebabkan kenyamanan berkurang. Untuk pedestrian yang ada di rumah susun sederhana cingised ini menggunakan material yang digunakan adalah paving block. Apabila dilihat dari standar dimensi dan material pedestrian, maka pedestrian di rumah susun ini sudah memenuhi syarat. Tetapi kualitas dari pedestrian sendiri masih kurang.



Gambar 3.15 Pedestrian dan Material

Sumber: Dokumentasi pribadi penelitian seminar arsitektur Itenas tahun 2016

Pada analisis kegiatan sinkronik dan diakronik, analisis mengenai lapangan rumput dan beton kegiatan yang masih dilakukan yaitu Kegiatan Sinkronik merupakan kegiatan bermain bagi anak-anak penghuni rumah susun cingised, Kegiatan 17 Agustus setiap tahun, Kegiatan bazaar, Kegiatan pada saat lebaran. Dan kegiatan Diakronik merupakan kegiatan yang sudah tidak pernah dilakukan lagi yaitu Voli, Sepak Bola, Senam, Bulu Tangkis.



Gambar 3.16 Lapangan Beton



Gambar 3.17 Lapangan Rumput

Sumber: Dokumentasi pribadi penelitian seminar arsitektur Itenas tahun 2016

Kesimpulan kegiatan – kegiatan yang sudah tidak pernah dilakukan pada ruang terbuka/ lapangan ini diakibatkan oleh Seiring dengan berjalannya waktu ruang terbuka/ lapangan tersebut dirasa makin tidak nyaman, Adanya banjir, Perawatan yang kurang, Kurangnya kerja sama antarpenghuni dan pengelola dalam merawat ruang terbuka tidak ada.

3.5 Kesimpulan

Berdasarkan analisis mengenai luasan ruang terbuka luar pada rusunawa cingised dapat disimpulkan bahwa kawasan rumah susun sewa sederhana Cingised dengan total luas $\pm 26.000 \text{ m}^2$ (2.6 hektar) memiliki area ruang terbuka seluas $\pm 19.540 \text{ m}^2$ atau 75.1% dari luas total lahan. Secara garis besar dapat diklasifikasikan ke dalam 4 kategori lahan mencakup: (1) ruang terbuka berupa pedestrian pejalan kaki seluas 4.615 m^2 atau 17.75% dari luas lahan; (2) ruang terbuka tanpa perkerasan seluas 7.613 m^2 atau 29.2% dari luas lahan; (3) ruang terbuka berupa jalur sirkulasi kendaraan dengan perkerasan seluas 5.967 m^2 atau 22.95% dari luas lahan; (4) area blok massa hunian pemukiman dengan innercourt di dalamnya seluas 7.845 m^2 atau 30.1% dari luas lahan.

Berdasarkan peraturan dinas pekerjaan umum nomer 05 atau PRT atau M atau 2008 tentang pedoman penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka atau ruang terbuka hijau di kawasan Rusunawa cingised, setiap ruang wilayah dalam berbagai tingkatan, perlu menyediakan ruang terbuka dengan standar 20 m^2 atau jiwa. Pada kasus di kawasan Rusunawa cingised dengan jumlah penghuni atau penduduk ± 1.932 jiwa, maka jumlah area ruang terbuka atau ruang terbuka hijau yang perlu disediakan adalah 20 m^2 atau jiwa $\times 1.932 \text{ jiwa} = 38.640 \text{ m}^2$ atau jiwa. Jumlah ini lebih besar dari luas ruang terbuka atau ruang terbuka hijau yang ada dengan luasan 19.540 m^2 atau jiwa, sehingga dari sisi luas area yang ada tidak memenuhi syarat sebagai ruang terbuka atau ruang terbuka hijau untuk melayani kawasan RW.

Apabila dibandingkan dengan hasil luas ruang terbuka atau ruang terbuka hijau Rusunawa Cingised berdasarkan presentase luas ruang terbuka atau ruang terbuka hijau sesuai Undang-Undang Tata Ruang Nomor 26 Tahun 2007, yang mensyaratkan luas ruang terbuka atau ruang terbuka hijau minimal 30% dari total luas lahan, maka presentase Rusunawa Cingised telah memenuhi persyaratan, karena saat ini persentasenya adalah 75.1% dari total luas lahan, dengan proporsi 1.345 m^2 atau sekitar 6.88% ruang terbuka atau ruang terbuka hijau milik privat dan seluas 18.195 m^2 atau 23.12% merupakan ruang terbuka atau ruang terbuka hijau umum.

Dari semua hasil analisis yang telah dilakukan maka didapati kesimpulan bahwa kualitas dari sebuah ruang terbuka luar yang berkaitan dengan kenyamanan, keamanan, dan kemudahan dalam mengakses yang dapat dirasakan oleh semua usia dan dari faktor alam sangat berpengaruh bagi pola penggunaan ruang terbuka tersebut. Yang seharusnya ruang terbuka luar yang ada dapat dipakai dengan nyaman nya disetiap waktu dalam berkegiatan harian, mingguan, bulanan, bahkan tahunan yang penggunaan dan manfaat nya dapat dirasakan oleh semua usia.

Kualitas ruang terbuka luar yang ada di Rusunawa Cingised berpengaruh terhadap pola pemakaian ruang terbuka bagi para penghuninya. Akibat dari kualitas ruang terbuka luar yang kurang baik maka pola pemakaian ruang terbuka penghuni menjadi tidak efektif. Dapat dilihat dari banyaknya penghuni yang menjadi tidak memakai ruang terbuka akibat ketidak nyamanan fasilitas dan kurangnya perawatan, berkurangnya aktivitas olahraga yang dulu sering dilakukang sekarang menjadi tidak dilakukan.

Sedangkan pada umumnya ruang terbuka seharusnya mampu menampung kebutuhan akan tempat-tempat pertemuan dan aktivitas bersama di udara terbuka. Ruang terbuka ini memungkinkan terjadinya pertemuan antar manusia untuk saling berinteraksi. Karena pada ruang inilah seringkali timbul berbagai kegiatan bersama, maka ruang-ruang terbuka ini dikategorikan

sebagai ruang umum. Sampai saat ini pemanfaatan ruang masih belum sesuai dengan harapan yakni terwujudnya ruang yang nyaman, produktif dan berkelanjutan.

Selain sebagai wahana interaksi sosial, ruang terbuka diharapkan dapat mempertautkan seluruh anggota masyarakat tanpa membedakan latar belakang sosial, ekonomi, dan budaya. Aktivitas di ruang terbuka dapat bercerita secara gamblang seberapa pesat dinamika kehidupan sosial suatu masyarakat. Tanpa ruang terbuka masyarakat yang terbentuk adalah masyarakat *maverick* yang *nonkonformis-individualis-asosial*, yang anggota-anggotanya tidak mampu berinteraksi apalagi bekerja sama satu sama lain.

4. DAFTAR PUSTAKA

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
3. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Mengenai Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun
4. Standarisasi Nasional Indonesia Mengenai Tata Cara Perencanaan Lingkungan
5. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat NOMOR: 14 /PERMEN/M/2007 tentang pengelolaan rumah susun sederhana sewa
6. Materi Kuliah Perumahan Pemukiman Dan Standarisasi Nasional Indonesia SNI 03-7013-2004
7. Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun)
8. UU No. 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
9. ciptakarya.pu.go.id/dok/hukum/uu/uu_16_1985.pdf
10. Undang-Undang Perumahan Rakyat no.24/1992 *Project for Public Spaces in New York*
11. Pedoman penyediaan dan pemanfaatan prasarana dan sarana ruang pejalan kaki di perkotaan
12. Kamus Besar Bahasa Indonesia
13. library.binus.ac.id/eColls/eThesisdoc/Bab2/2012-1-00647-sp%202.pdf pengertian rumah susun sewa
14. ciptakarya.pu.go.id/dok/hukum/uu/uu_16_1985.pdf
15. e-journal.uajy.ac.id/2564/3/2TS11701.pdf
16. <http://indonesia-berontak.blogspot.co.id/2013/07/rumah-susun.html>
17. <http://www.penataanruang.com/ruang-terbuka-hijau.html>
18. <http://anggasvara.blogspot.co.id/2014/06/bab-i-pendahuluan-1.html>
19. <http://enggie-architect.blogspot.co.id/2008/09/tinjauan-teori-ruang-terbuka-open-space.html>
20. <http://mynameaprie.blogspot.co.id/2011/10/ruang-terbuka-hijau-ruang-terbuka-dan.html>
21. <http://masanung.staff.uns.ac.id/2009/04/28/ruang-publik/>
22. <http://paradigmakaumpedalaman.blogspot.co.id/2012/01/ruang-terbuka-hijau.html>
23. <https://noverina.wordpress.com/2011/10/09/ruang-terbuka-hijau-3/>